



多家头部上市房企年报“难产” 家家都有一本难念的经

没有哪一年如同2022年的春天，在年报密集披露期，上市房企年报却如此“难产”。

截至4月21日，距离A股上市公司2021年年报披露收官期还有9天时间，记者获悉，66家上市房企（按照申银万国2021年行业分类）还未发布年报，包括此前已经公布债务违约的多家“千亿元阵营”房企。

A股房企尚有一周多的时间，但港股部分上市房企已经过了年报披露收官期仍未公布经审计的年报，包括中国恒大、融创中国、世茂集团三大头部房企在内，合计共9家房企年报仍旧“难产”，从4月1日至今，这些企业仍处在停牌状态中。

“从部分未能如期发布经过审计的2021年年报的港股房企来看，多数企业都是寻求债务展期或者已经发生债务违约的房企。”诸葛找房数据研究中心分析师梁楠表示，除了疫情及更换审计机构原因之外，销售业绩不及预期、流动性紧张导致财务状况不佳的可能性更大。

■ 据《证券日报》

多因素致年报“难产”

在这个年报季，多家头部房企年报“爽约”，股票从4月1日停牌至今，引发业内担忧。

“目前上海受疫情影响，涉及审计的相关工作，比如发函和金融机构回函等均受到影响，原本计划发布经审计后的2021年年报进程遭到阻碍。”一家房企人士表示，由于现场审计工作也暂停，目前尚无法确定发布时间。

对于没有刊发2021年未经审核年度业绩的原因，融创中国在公告中称主要有三点：第一、目前尚未完成的部分财务报表编制工作的预期工作量及所需时间；第二、近期因国际评级机构下调公司评级引起有关境外贷款的问题，公司正积极与相关债权人沟通解决方案；第三、融创房地产境内公开债展期事项对财务报表影响的不确定性，公司预期无法于2022年3月31日或之前刊发2021年未经审核年度业绩。

对于上市房企延迟发布年报的原因，据观察，从当前房企公告中可总结的共性原因有三：一是中国内地及香港地区近期的新冠疫情导致的出行、物流及其他限制，审计程序无法按期完成，比如银行、客户及供应商等函证程序；二是需现场检查的审计流程受到阻延，如针对合作方及金融机构的访谈、凭证检查等；三是多家房企在公布业绩前遭到会计师事务所辞任公司核数师，导致公司不得不临时更换审计机构，比如普华永道已辞任多家房企核数师。不过，也有房企即便更换审计机构后，依然至今无法公布经审计的年报数据。

“除了受疫情影响之外，受市场下行和个别企业流动性风险爆发影响，今年审计师普遍在审计程序执行、会计估计上采取更加审慎态度，导致审计工作量和流程更加复杂，审计工作完成时间被迫推迟。”中指研究院企业事业部研究负责人刘水表示，更重要的原因是：受新冠疫情、严调控持续和市场下行影响，房企业绩表现趋弱，部分房企面临流动性困难，经营情况或将恶

化，因此导致其推迟业绩披露时间。

或有退市风险

“在一定程度上，年报‘难产’意味着这些房企面临困境，或是债务承压，或是资金情况不容乐观。”梁楠表示。

“一个企业从资金链吃紧到最后债务违约都会经历一段时间，这个过程可能出现上市公司隐藏部分负债粉饰财务报表的现象，相关审计机构在审计过程中严加对待，导致报表‘难产’。”汇生国际资本总裁黄立冲表示，如果仅仅是因为财务报表受疫情等影响“难产”，那么复牌较快，若是“债务违约+财务报表出不来”，那么将持续停牌，投资者需注意。

“如果只是审计程序复杂导致年报‘难产’，或只是面临较长时间的停牌处理，但如果是财务状况等原因造成无法公布，则触发退市的风险将加剧。”梁楠表示，若这些房企迟迟不公布年报，将进一步降低外界对其信任度，再融资难度进一步加大。

“未能公布财务资料将导致企业信用评级被下调或暂停评级，打击投资者对企业的信心，进而加剧企业的融资困难。”刘水表示，应警惕未能公布经审核财务资料的房企面临一定的流动性困难，经营或将陷入困境。同时，要警惕未能公布经审核财务资料企业面临停牌乃至退市的风险。

刘水还表示，港交所《上市规则》第6.04段规定，如停牌持续较长时间，而发行人并无采取适当的行动以恢复上市地位，则可能导致本交易所将其除牌。港交所《上市规则》第6.01A(1)款规定，本交易所可将已连续停牌18个月的证券除牌。

“持续停牌18个月后会遭遇退市，预计公司将尽早公布经审计的年报。”某房企人士表示。对此，刘水表示，未公布年报的企业距离退市仍有较长的时间和程序，但长期停牌可能引发退市风险。

物业百强企业 营收均值13.4亿 管理规模市场份额过半

日前，北京中指信息技术研究院发布《2022中国物业服务百强报告》显示，2021年，百强企业营业收入均值达13.4亿元，同比增长14.21%，同比增速较上年提升1.4个百分点，经营绩效整体呈现良好增长态势。

从收入构成看，2021年百强企业基础物业服务收入持续增长，均值高达10.22亿元，首次突破十亿大关，同比增长11.72%。多种经营收入均值3.19亿元，同比增幅达23.01%，增速约为基础物业服务收入的两倍。多种经营收入结构改变，业主增值服务收入占比超过非业主增值服务，成为多种经营收入增长主要动力。

2021年，百强企业毛利润均值及净利润均值分别为3.37亿元及1.22亿元，较2020年分别增长16.97%及16.37%。与此同时，百强企业盈利能力持续稳健提升，毛利率均值和净利率均值分别为25.11%及9.08%，较2020年均均有小幅度提升。报告称，多种经营成为毛利润增长的第一驱动力，是百强企业提升利润的主要抓手。

2021年，百强企业营业成本均值为10.04亿，同比增长13.31%。同时，百强企业不断探索降低营业成本率的方法，多措并举，降本增效，将平均营业成本率减少至74.89%，较2020年小幅下降0.59个百分点。随着部分企业引入“智慧物业”等相关系统及设备，在一定程度上实现了对人员的替代，形成对冲效应。

从管理规模看，2021年，百强企业管理面积达到5692.98万平方米，同比增速达16.69%；合约管理面积增至7683.63万平，高出管理面积近2000万平方米，奠定了未来增长的坚实基础。市场份额方面，百强企业市占率上升至52.31%，较上年增长2.60个百分点。

报告认为，并购为企业规模扩张的首要驱动力。2021年，百强企业共发生超百宗并购案例，交易金额近400亿元，涉及约10亿平方米管理面积，创历史新高；其次，百强企业市场拓展能力显著提升，竞标与战略合作并举，进一步提升外拓比例；最后，关联公司面积供给仍是压舱石，但占比明显减少。

展望未来，从住宅到非居，从社区到城市，物业管理行业空间边界不断延伸，突破了传统服务的天花板，行业发展潜力不可限量。同时，物业企业围绕业主多元生活需求，布局“全生命周期+全生活场景”增值服务。此外，基于资本市场的关注，越来越多的特色赛道被打开，具备特色服务的优质物业公司迎来发展契机，不断为行业开辟更多细分蓝海市场。

■ 据新华网

■ 据新华网

4月LPR与上月持平 房贷利率创近3年月度新低

中国人民银行日前授权全国银行间同业拆借中心公布4月份贷款市场报价利率(LPR)。其中，1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.6%，与上月持平。

5年期以上LPR为房贷利率定价基准，根据“全国、城市、银行”三层的定价机制，全国层面首套房贷利率不得低于相应期限的LPR，二套房贷利率不得低于相应期限LPR加60个基点。在不低于国家规定的下限政策的基础上，LPR加点水平可由不同地方根据实际情况进行调整。

贝壳研究院发布的数据显示，其监测的103个重点城市4月主流首套房贷利率为5.17%，二套房贷利率为5.45%，分别较上月回落17个、15个基点；本月平均放款周期为29天，

较上月缩短5天。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为，4月住房信贷宽松幅度进一步扩大，首套、二套利率创2019年以来月度新低。苏州、南通首套房主流利率已降至4.6%，与5年期以上LPR持平，其余城市首套主流利率也均低于6%。4月银行放款速度也是2019年以来最快的月份。

未来，许小乐认为，住房信贷将进一步宽松，有利于市场修复。预计后期更多城市降低商贷首付比例和房贷利率，调整“认房认贷”标准，更多城市首套利率有望下降，有利于降低购房成本，支持住房需求释放，对楼市产生实质性利好。

■ 据新华网